

# 1. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 u. § 30 BBauG)

===== Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2. Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4)

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 u. § 17 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,2 Grundflächenzahl

0,4 Geschoßflächenzahl

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 23 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## 5. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Schulerverlängerung

Kindergarten

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Straßenverkehrsflächen

Parkflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Trafostation

## 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Kinderspielfläche



zu pflanzen- und zu duldende Räume

## 9. Sonstige Festsetzungen

Ga

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BBauG)



Flächen für Garagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen sowie sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen usw., die eine Höhe von 1,00 m über Straßen-OK überschreiten, freizuhalten.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan ~~stets~~ gesondert ausgewiesen. Diese werden außerhalb der Straßenverkehrsflächen angelegt und sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern ungenommen.

## 10. Baugestaltung, Gebäudetypen (VO v. 22.6.1961 Bay. GVBl. 13/61 u. Art. 107 BayB3)



Hauptgebäude mit Firstrichtung

und Erdgeschoßfußbodenoberkante d.NN (Basis 200,00 m d.NN)

### Dachgestaltung:

Die Dächer der eingesch. Häuser sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 25°-36° auszuführen. Kniestocke sind nur bis max. 0,50m erlaubt. Bei einer zweigesch. Bauweise sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25°-30° ohne Kniestock zulässig. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel gefärbte Asbestzementplatten zu verwenden. Dachaufbauten sind unzulässig.

### Höhenlage der baulichen Anlagen und Ausführung d.Keller:

Die eingetragenen FOK-Höhen sind verbindlich. Die Grundstücksflächen sind bis zu 3,00 m hinter den Gebäuderückseiten auf  $\pm$  0,20 m der Straßenrandhöhen aufzufüllen. Diese Auffüllung darf jedoch an den Wohngebäuden nicht tiefer als 1,20 m unter E FOK liegen. Bei den Keller- und Untergeschoßräumen sollte eine Sicherung gegen Rückstau vorgesehen werden (DIN 1986 Bl. 1 Ziff.14 übersteigt, lassen sich nur über eine Hebeanlage entwässern. In Hochwassergebiet ist eine Abdichtung der Keller gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser durch den Bau von wasserdichten Keilern vorzusehen.

Fassadengestaltung: Heller, ruhiger Außenputz ohne auffallende Muster.

Garagengestaltung und Garagenvorplätze: Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Bei einzeln stehenden Garagen sind die Dächer als Flachdächer bis  $10^\circ$  Neigung auszuführen. Es wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Garagenvorplätze müssen außerhalb der Einfriedung liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor i.H.v. 6,00 m beträgt.

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfächrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.

Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und den Vorgärten sind als naturbelassene Holzhecke oder Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungszone an der Straßenbegrenzungslinie darf 1,00 m nicht überschreiten. Zaunsockel bis 0,20 m sind zulässig. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße aufschlagen.

Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich.

Die im Plan eingezeichneten und zu pflanzenden Bäume sind

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Breitengüßbacherstraße | Linden Hochstämme      |
| Frankenstraße          | Bergahorn Hochstämme   |
| Auweg                  | Stieleichen Hochstämme |
| Am Sand                | Spitzahorn Hochstämme  |
| Im Wiesengrund         | Ebereschenheiter       |
| Pfarrer Erdras Straße  | Birkenheiter           |

Immissionschutz: In der Gebäudezeile östlich der Frankenstraße zwischen der Breitengüßbacher Straße und nördl. Bebauungsgrenze sind die Grundrisse der Wohngebäude so zu konzipieren, daß die Schlaf- und Ruheräume nach Süden oder Westen gerichtet sind.

## II. HINWEIS (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

### 1. Vorhandene Gebäude



vorh. Wohngebäude



vorh. Gebäude im Rohbau



genehmigte Gebäude

### 2. Führung der Versorgungsleitungen

Die Abwasserkanäle und Wasserleitungen sind bereits gebaut. Das Gebiet ist erschlossen.

### 3. Grundstücksgrenzen

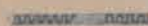


vorhanden

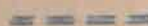


vorgeschlagen

### 4. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Hochwassergrenze von HHW 1909 -  
238,00 m ü.NN bei unverändertem Gelände.



Überschwemmungszone nach dem Ausbau  
der Straßen und Auffüllung der Vor-  
flächen.

### 5. Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen



Feldkreuz



INGENIEURBÜRO PLANUNGSGRUPPE  
W.G. STRUNZ BAMBERG

*W. Strunz*

ENTWURFSPLAN 30.9.1978  
AUSLEGUNGSPLAN 6.11.1978  
GENEHMIGUNGSPLAN 18.12.1978  
SONSTIGE ÄNDERUNG 19.1.1979

GENEHMIGUNGSVERFAHREN für den Bebauungsplan "AM SANDWEG"

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 1.8.1978 ORTSUBLICH BEKANNT GEMACHT

GEMEINDE KEMMERN

DEN 8 JANUAR 1979



*Jörns*  
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG, GEMÄSS § 2c ABSATZ 6 BBauG VOM 13.11.1978 BIS 13.12.1978 IN DER VG BREITENGUSSBACH UND IN DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH AUSGELEGT

GEMEINDE KEMMERN

DEN 8 JANUAR 1979



*Jörns*  
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE KEMMERN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 18.12.1978 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

GEMEINDE KEMMERN

DEN 8 JANUAR 1979



*Jörns*  
BÜRGERMEISTER

DAS LANDRATSAMT BAMBERG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 9.2.1979 AZ 34-610 GEMÄSS § 11 BBauG (IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG VOM 4.12.1973 GVBl. S. 650 BZW IN DER JEWELIG GÜLTIGEN FASSUNG) GENEHMIGT



BAMBERG, DEN 9.2.1979

*Lauer*  
Lauer  
Regierungsrat

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB 21.2.1979 IN DER VG BREITENGUSSBACH / GEMEINDEKANZLEI KEMMERN GEM. § 12 SATZ 1 BBauG ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUS  
DIE GENEHMIGUNG IST AM 21.2.1979 ORTSUBLICH DURCH DAS MITTEILUNGSBLATT BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBauG RECHTSVERBINDLICH

KEMMERN, DEN 21.2.1979



*Jörns*  
BÜRGERMEISTER

## **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sandweg“, Gemeinde Kemmern**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

### **II. Textliche Festsetzungen**

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für künftige Bauanträge gilt bei Einfamilienhäusern eine Obergrenze von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude. Je nach konkreter Festsetzung sind maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite bzw. dritte Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß (EG + DG bzw. EG + OG + DG). Bei drei Vollgeschossen darf kein Kniestock errichtet werden.

Bezüglich der Abstandsflächen sind Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Grenzbauwerke müssen den Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 Bayerische Bauordnung entsprechen.

#### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bezüglich der Dachgestaltung wird eine einheitliche Dachneigung von  $40^\circ \pm 7^\circ$  festgesetzt. Der Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Dachgauben sind zulässig, wobei ihr Abstand mindestens 1/6 der Dachlänge vom Ortgang und die maximale Länge von 2,5 m betragen darf.

Ein Kniestock ist grundsätzlich möglich. Die Höhe des Kniestocks wird definiert von der Höhe der Fußbodenoberkante des Rohbodens im Dachgeschos bis zur Unterkante der Pfette des Dachstuhles. Diese Höhe wird mit maximal 0,5 m festgesetzt.

Carport-Anlagen sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungsfrei.

Zusammengebaute Garagenbauwerke auf zwei angrenzenden Grundstücken sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Dachgestaltung der Nebengebäude ist auf die Dachgestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen.

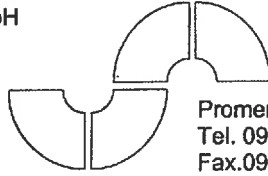
#### **C. Sonstige Festsetzungen**

Es wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf Privatgrund nachgewiesen werden müssen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 21.02.1979, die von der jetzigen Änderung unberührt bleiben, behalten weiterhin Gültigkeit.

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ  
Ingenieurgesellschaft mbH



Promenadestr. 8  
Tel. 0951/98003 - 0  
Fax. 0951/98003-40  
96047 Bamberg

Entwurfsplan vom: 20.11.1998  
Ergänzung vom:

Auslegungsplan vom: 20.11.1998

Änderung vom: 16.04.1999

Projekt Nr. 98.052.7

## 1. BBP-Änderung „Am Sandweg“, Gemeinde Kemmern

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.11.1998 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Am Sandweg“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu ändern. Der Beschluß zur Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Auf die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.11.1998 gebilligt. Gemäß Auslegungsbeschluß vom 20.11.1998 wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 20.11.1998 in der Zeit vom 09.02.1999 bis 09.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeinde Kemmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.04.1999 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.1999 als Satzung beschlossen.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist am **01. Sep. 1999** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus der Gemeinde Kemmern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister